

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail an [bauamt@vgem-marktheidenfeld.de](mailto:bauamt@vgem-marktheidenfeld.de)

Gemeinde Bischbrunn  
c/o VGem Marktheidenfeld  
Petzoldstr. 21  
97828 Marktheidenfeld

**ÖFFNUNGSZEITEN:**

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr  
13.30-15.30 Uhr  
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

**TELEFONSPRECHZEITEN:**

Mo bis Fr 8.00-12.00 Uhr

**BANKVERBINDUNG:**

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG  
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

[WWW.MAIN-SPESSART.DE](http://WWW.MAIN-SPESSART.DE)

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
**51-602-FNP-2025-1402**

Tel. **09353 / 793 1219**  
Fax **09353 / 793 7219**  
E-Mail **Sabina.Wittmann@Lramsp.de**  
DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**

Zimmer- Marktplatz 8  
Nummer 97753 Karlstadt  
**218a 10.11.2025**

E-Mail vom **18.09.2025**

Ihr Ansprechpartner:  
**Frau Wittmann**

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

## Vollzug der Baugesetze;

**Bauvorhaben: 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilraum "Bischbrunn Nordost" durch die Gemeinde Bischbrunn**

**Bauherr(en): Gemeinde Bischbrunn**

**Bauort: Gemarkung Bischbrunn**

**Flurnr. 2258, 1637, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257**

## Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

### **Bauleitplanung:**

#### Anmerkungen zur Planurkunde:

In der Überschrift zur Änderung des FNP (rechter Planteil) wird diese als 4. statt 5. Änderung bezeichnet.

#### Allgemeine Anmerkung:

Wir würden es begrüßen, wenn in der nächsten Beteiligungsrunde die erfolgten Änderungen in den Planunterlagen durch entsprechende Kennzeichnung sichtbar sind, so lässt sich schnell erkennen, was geändert wurde und, ob die Anmerkungen berücksichtigt wurden.

### **Städtebau:**

Der Flächennutzungsplan passt zum Bebauungsplan.

### **Es bestehen keine Einwände**

Die Ausführungen zu den Belangen des Städtebaus sowie die Begründungen werden insgesamt als ausreichend gesehen.

Der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischbrunn kann somit aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

#### **Immissionsschutz:**

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nord-östlichen Ortsrand von Bischbrunn bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

#### **Wasserrecht:**

Mit den o.g. Bauleitplänen besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, weisen jedoch auf Folgendes hin:

Nach der Begründung soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben und wird daher begrüßt. Die Abwässer sollen an die bestehende Kanalisation im Rothenbacher Weg und der Kändelstraße angebunden werden. Ein bestehendes Trennsystem ist uns im dortigen Bereich jedoch nicht bekannt, so dass wir davon ausgehen, dass es für diese Einleitung in einen Vorfluter (welcher?) auch keine wasserrechtliche Erlaubnis gibt. Diese wäre noch einzuholen.

Wir bitten daher um Erläuterungen zum bestehenden Kanalsystem. Zudem ist darzulegen, dass dieses ausreichend dimensioniert ist, um das hinzukommende Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Den Unterlagen entnehmen wir, dass lediglich das Außengebietswasser in den Überlaufgraben des Kändelsbrunnens eingeleitet werden soll.

#### **Naturschutz:**

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung:

#### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Bischbrunn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst etwa 1,81 ha; ca. 9.250 m<sup>2</sup> entfallen hiervon auf den städtebaulichen, ca. 8.870 m<sup>2</sup> auf den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum.

Im Parallelverfahren beantragt die Gemeinde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.

Aus Sicht des Naturschutzes besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Einverständnis.

#### **Grünordnung und Kompensation**

Um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können und einen funktionsgleichen Ersatz für den gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Grünlandbestand im Plangebiet sicher zu stellen, werden die Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ festgesetzt.

Im Planungsgebiet werden gesetzlich geschützte Biotop (artenreiches Grünland und Borstgrasrasen) überplant. Zum Ausgleich des Biotops gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wird auf der öffentlichen Grünfläche „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ ein gelichartiges Biotop im

flächenmäßigen Verhältnis 1:1,37 angelegt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 3 u. 7 BNatSchG somit erteilt werden.

Mit der Bilanzierung des Eingriffs, dem Kompensationsumfang und den grünordnerischen Festsetzungen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

### **Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Handlungen verboten, durch die Individuen besonders und streng geschützter Arten verletzt oder getötet werden, Individuen der streng geschützten europäischen Vogelarten in sensiblen Zeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu zerstören.

Um den Eintritt der o. g. Verbotstatbestände zu verhindern, sind im Bebauungsplan geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (Textliche Festsetzungen Nr. 3.16 – 3.18) festgesetzt. Diese sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen (Textliche Festsetzungen Nr. 3.17 und 3.18) bereits vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt sein müssen.

### **Gebietsschutz**

Es sind keine nach dem Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

### **Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht mit dem Vorhaben unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen Einverständnis:**

- Die Ausgleichsflächen (Fl. Nrn. 1644 u.1645 Gmk. Bischbrunn) sind durch das Setzen von 1,5 m hohen Naturholzpfosten mit einem Durchmesser von mind. 10 cm in regelmäßigen Abständen (ca. 30 m) entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vor Beeinflussung der angrenzenden Acker-Bewirtschaftung zu schützen.
- Mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein Abnahmetermin nach der Anlage der Ausgleichsflächen zu vereinbaren. Aufgrund des hohen Anteils an Biotop-Ausgleich, ist sicherzustellen, dass sich die Ausgleichsflächen wie geplant entwickeln. Ggf. sind nachträgliche Anpassungen des Pflegeregimes erforderlich. Diese Möglichkeit zur Anpassung auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Wittmann